

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 1 日  
東京地方裁判所立川支部民事第 4 部  
裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

|                                                                         |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                    | 令和 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで                           |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                  |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 分まで                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>(2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書           |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規<br>則 3 3 条)                                       | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                            |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 9,040,000<br>7,232,000 | 一括       | 1,808,000  | 41,779   | 10,168   |
| 1    | 2,130,000              |          |            |          |          |
| 2    | 6,910,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青梅市大門一丁目                          |
|   | 地 番   | 389番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 120.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 青梅市大門一丁目389番地23                   |
|   | 家屋 番号 | 389番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 43.79平方メートル<br>2階 28.09平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 43.79平方メートル<br>2階 約38.09平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 21 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

---

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青梅市大門一丁目                          |
|   | 地 番   | 389番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 120.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 青梅市大門一丁目389番地23                   |
|   | 家屋 番号 | 389番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 43.79平方メートル<br>2階 28.09平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 43.79平方メートル<br>2階 約38.09平方メートル |



令和6年（ケ）第323号  
令和7年1月6日受理  
令和7年2月12日提出  
（評価人：松岡利喜雄）

## 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 佐治 憲彦

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青梅市大門一丁目                         |
|   | 地 番   | 389番23                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 青梅市大門一丁目389番地23                  |
|   | 家屋 番号 | 389番23                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 43.79平方メートル<br>2階 28.09平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 住居表示           | 東京都青梅市大門一丁目389番地23（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| その他の事項         | 物件1の土地の南東側に存在する簡易物置は、定着性がなく、目的外動産と認めた                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 約38.09㎡                                                                     |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block;">           地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                              |
| ■ B<br>(所有者の妻)    | 1 本件建物には、所有者である夫Aと家族で居住しています。<br>2 本件建物の2階南西側の洋室には、具合の悪い息子が休んでいますので、立ち入り及び写真撮影はご容赦ください。<br>3 本件土地の道路側には電柱が立っていますが、電柱設置使用料として、東京電力パワーグリッドから3年に一度3,000円位の入金があります。<br>(令和7年1月24日面接聴取) |

## 執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以上

(調査経過用)

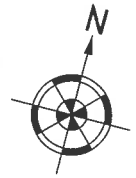
## 調査の経過

| 調査の日時                   | 調査の場所等     | 調査の方法等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和7年1月7日<br>13:41-13:50 | 物件所在地      | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影<br><input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書差置 |
| 令和7年1月9日<br>9:30-9:41   | 東京法務局西多摩支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 令和7年1月24日<br>9:15-9:40  | 物件所在地      | <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行<br><input checked="" type="checkbox"/> 所有者の妻Bに面接                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

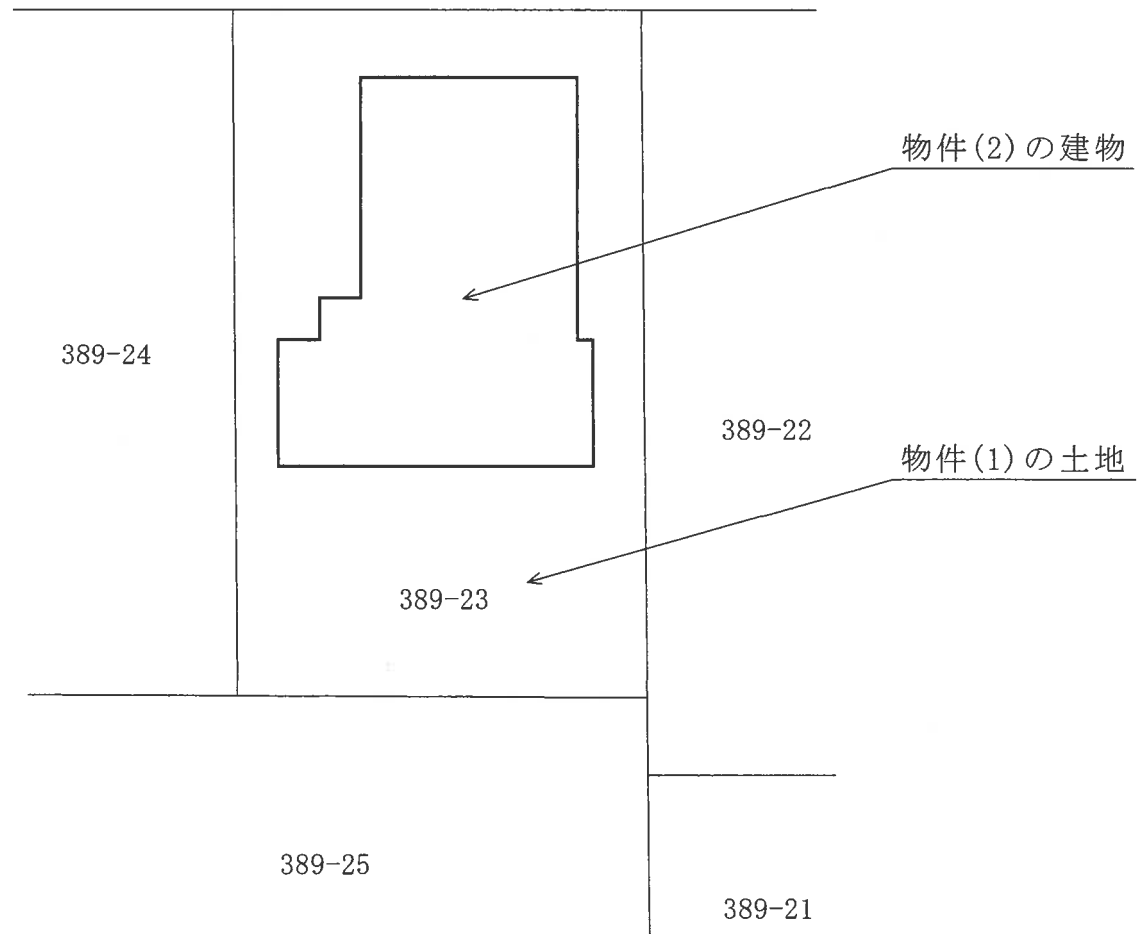
(特記事項)

- 令和7年1月24日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 写真3枚添付

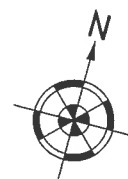
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



道 路 ①



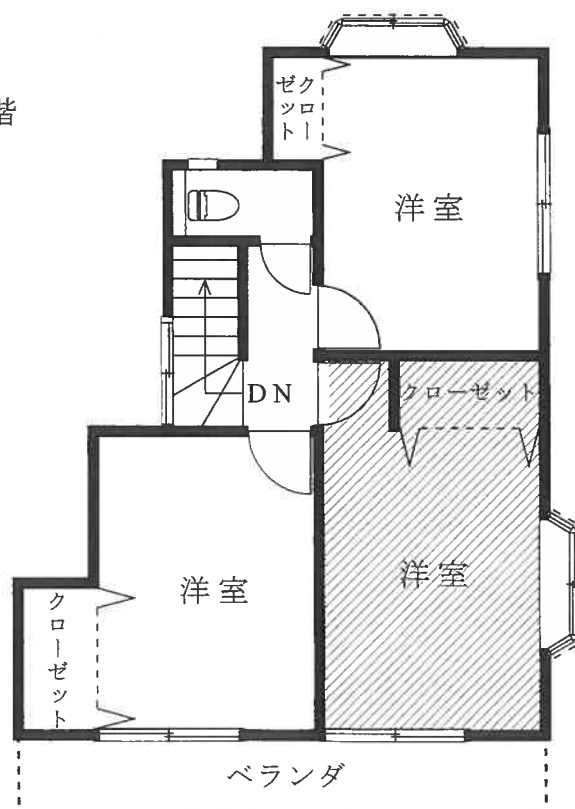
◀○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



部分増築約10㎡

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 8 枚目)

令和 6 年(ケ)第 323 号  
令和 7 年 1 月 24 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 12 日 評価

東京地方裁判所立川支部  
民事第 4 部不動産執行係 御中

## 評 価 書

評価人 松岡 利喜雄

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 9,040,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件 1 (土地)    | 金 2,130,000円 |
| 物件 2 (建物)    | 金 6,910,000円 |

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第 3 目的物件

| 番号 | 所在等          | 登記 | 現 況                                                     |
|----|--------------|----|---------------------------------------------------------|
| 1  | 次頁物件目録記載のとおり |    | 同 左                                                     |
| 2  | 次頁物件目録記載のとおり |    | 床面積：1 階 43.79m <sup>2</sup><br>2 階 約38.09m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特 記 事 項      |    |                                                         |
|    | 特になし         |    |                                                         |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青梅市大門一丁目                             |
|   | 地 番   | 389 番 23                             |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 120.37 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 青梅市大門一丁目 389 番地 23                   |
|   | 家屋 番号 | 389 番 23                             |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 43.79 平方メートル<br>2 階 28.09 平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                          |                                                                                       |                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 青梅線「河辺駅」駅の北東方・道路距離約2.2km及び同線「東青梅」駅の北東方・道路距離約2.4km、最寄バス停から徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。 |                                                                                                                                               |
| 付近の状況                                    | 近隣は、青梅市東部に位置し、周囲には農地も残るなか、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。南方には霞川が流れている。                              |                                                                                                                                               |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                        | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>指定無し<br>第1種高度地区<br>日影規制<br>敷地面積の最低限度：120㎡<br>宅地造成等工事規制区域<br>景観計画区域（一般地域）<br>青梅市の美しい風景を育む条例（一般地区）        |
| 画地の状況                                    | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他                                                        | 120.37㎡<br>長方形<br>間口約8.4m、奥行約14.3m<br>ほぼ平坦<br>法務局で調査したところ、物件1土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。なお、物件1土地が存する地域は地籍調査が実施されており、公簿上も国土調査による成果として地積更正登記されている。 |
| 接面道路の状況等                                 | 北側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第2号）とほぼ等高に接面する中間画地。                                          |                                                                                                                                               |
| 土地の利用状況等                                 | ◇ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。<br>◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。                          |                                                                                                                                               |
| 供給処理施設<br>（基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）    | 上水道<br>都市ガス<br>下水道                                                                    | あり<br>なし（プロパンガスを使用）<br>あり                                                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の履歴等  | <p>◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和12年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成11年からは本件建物の所有者であり、昭和55年版、昭和63年版及び平成5年版の住宅地図ではいずれも未利用地や農地であったことがわかった。</p>                                                                                  |
| 特 記 事 項 | <p>◇ 本物件の北東端（隣接地389番22土地との境界付近）に電柱が設置されており、居住者によると「電力会社から電柱設置使用料が支払われており、隣接地の所有者と折半している」とのことであった。</p> <p>◇ 物件1土地の南方約10mの位置に都市計画河川（計画幅員17.5m）の計画がある。現在のところ計画決定の段階であるが、念のため東京都西多摩建設事務所で本物件との位置関係などの詳細を確認することが望ましい。</p> |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------|--|----|-----------------------|------------------------------|---|-----------------------|--|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                    | 平成11年9月16日新築<br>約25年<br>約5年<br>2階の増築部分については、居住者の陳述や現地調査の結果も踏まえ、既存部分に含めて経過年数を判定した。      |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                   | 木造 2階建<br>スレート葺<br>サイディング等<br>クロス・塗壁等<br>クロス・目透かし天井等<br>フローリング・畳等<br>台所・洗面室・浴室・トイレ（2）等 |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 床面積（現況）          | <table> <tr> <td>1階</td><td>43.79 m<sup>2</sup></td><td></td></tr> <tr> <td>2階</td><td>約38.09 m<sup>2</sup></td><td>（約10m<sup>2</sup>の増築部分を含む）</td></tr> <tr> <td>延</td><td>約81.88 m<sup>2</sup></td><td></td></tr> </table>                           |                                                                                        | 1階 | 43.79 m <sup>2</sup> |  | 2階 | 約38.09 m <sup>2</sup> | （約10m <sup>2</sup> の増築部分を含む） | 延 | 約81.88 m <sup>2</sup> |  |
| 1階               | 43.79 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 2階               | 約38.09 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  | （約10m <sup>2</sup> の増築部分を含む）                                                           |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 延                | 約81.88 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 現況用途等            | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                           | 居宅<br>4LDK<br>（1階：LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等<br>2階：洋室（3）、トイレ等）                                 |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 品 等              | 普通                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 保守管理の状態          | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 建物の利用状況          | ◇ 物件2建物は、所有者が家族とともに住居として使用し、占有している。                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |
| 特 記 事 項          | ◇ 室内は1階洗面室の床が体重をかけると沈む箇所がみられた。<br>また、増築した2階洋室の天井と壁にそれぞれ亀裂が確認されたが、現状ではこの現象の詳細について不明であることから、専門家による建物診断の結果によっては補修工事等不測の費用を要することがあり得ることに注意が必要である。なお、居住者によると、新築時とほぼ同時期に増築したとのことであった。<br>◇ 居住者の要請により、所有者の家族が体調不良で休んでいる南西側の洋室には立ち入らなかったため、当該居室の維持管理の状態は不明である。 |                                                                                        |    |                      |  |    |                       |                              |   |                       |  |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 更地価格                              |               | 地積<br>( $\text{m}^2$ ) | 建付減価          | 建付地価格(円)      |
|------|-----------------------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|
|      | 標準画地価格<br>(円/ $\text{m}^2$ )<br>ア | 個別格差<br>イ     |                        |               |               |
| 1    | 86,600                            | $\times 1.00$ | $\times 120.37$        | $\times 0.85$ | $= 8,860,000$ |

総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 標準画地価格 : 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。  
 なお、標準画地は、近隣において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 公示地 青梅－21 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 95,200 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/101 & \times & 100/111 & = & 86,600 \text{ 円/}\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境・交通接近条件等が優り、街路条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

個別格差は認められずほぼ標準的と判断した。

相乗積：1.00

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 敷地と建物との適応状態を考慮して、建付減価率を15%と判定した。

## ② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、さらに増築されていることも考慮し、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 物件番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|------------------|
| 2    | 175,000             | × 約81.88           | × 0.17   | = 2,440,000      |

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：7ページ参照。

ウ 現 価 率：対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率25%、残価率5%

〈残価率〉      〈耐用年数に基づく方法〉      〈観察減価〉

現価率： $0.05 + (1 - 0.05) \times 5 / (25 + 5) \times (1 - 0.25) = 0.17$

(小数第3位を四捨五入)

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

| 物件番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ウ |
|------|---------------|---------------|-------|------------------|
| 1    | 8,860,000     | × 0.7         | 法定地上権 | = 6,200,000      |

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ                                                                         | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>(円)  |
|----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| 1        | 8,860,000           | － 6,200,000                 |  | ×1.0       | ×0.8        | = 2,130,000 |
| 2        | 2,440,000           | ＋ 6,200,000                 | ×1.0                                                                                | ×1.0       | ×0.8        | = 6,910,000 |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                                                                                     |            |             | 9,040,000   |

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

## 第6 参考価格資料

### 【指標とした公示価格】

|                          | 公示価格                  | 青梅－21 |
|--------------------------|-----------------------|-------|
| 価 格 時 点                  | 令和6年1月1日              |       |
| 所 在 及 び 地 番              | 青梅市大門1丁目599番16        |       |
| 1㎡当たりの価格                 | 95,200円/㎡             |       |
| 地 積                      | 132㎡                  |       |
| 周 辺 の 土 地 の<br>利 用 の 現 況 | 一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域 |       |
| 前 面 道 路 の 状 況            | 北西4.5m市道              |       |
| 供 給 処 理 施 設              | 水道、下水                 |       |
| 交通施設との接近の状況              | 東青梅1.6km              |       |
| 法 令 上 の 制 限              | 1低専(40、80)            |       |

## 第7 附属資料の表示

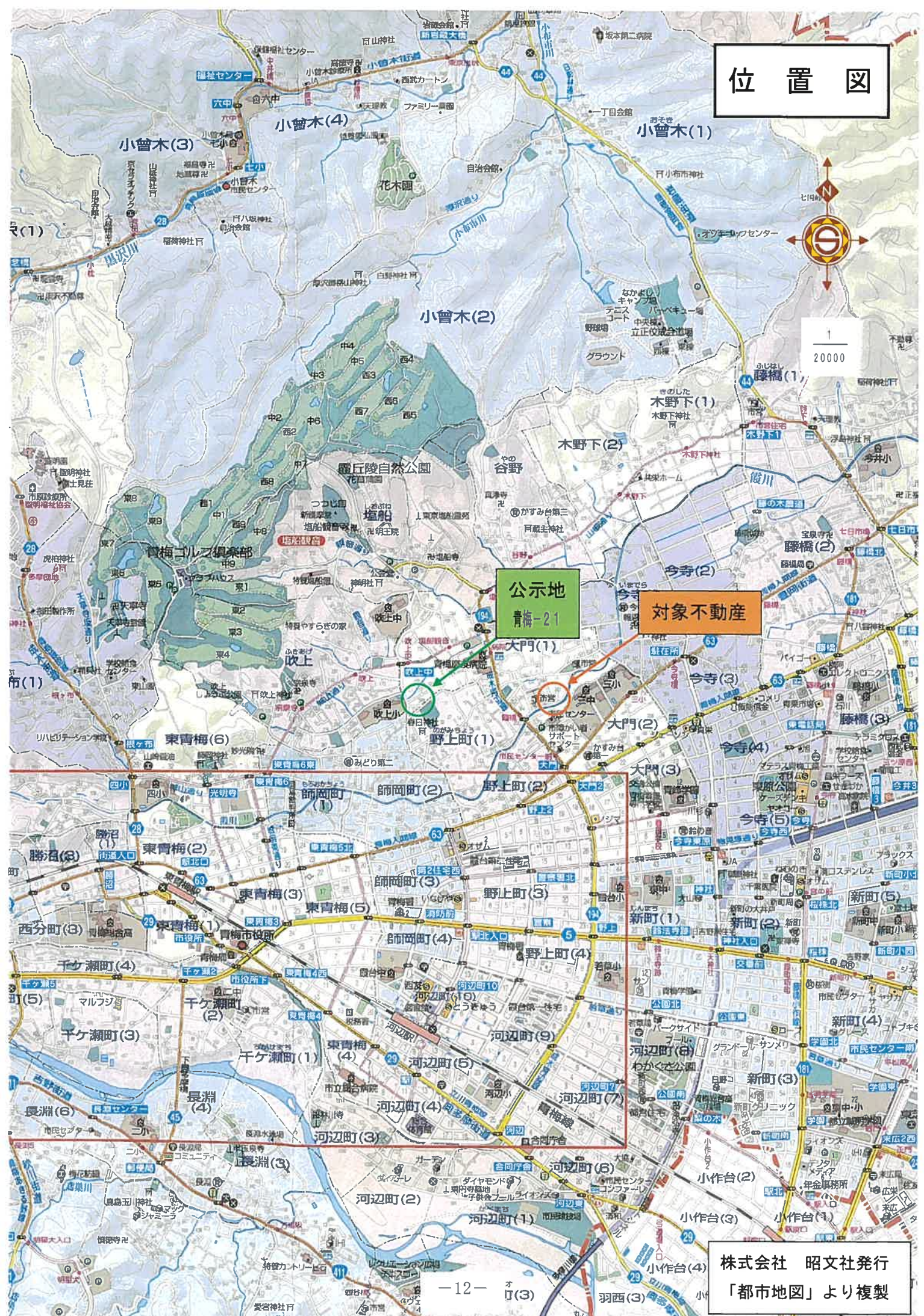
位置図

公図写

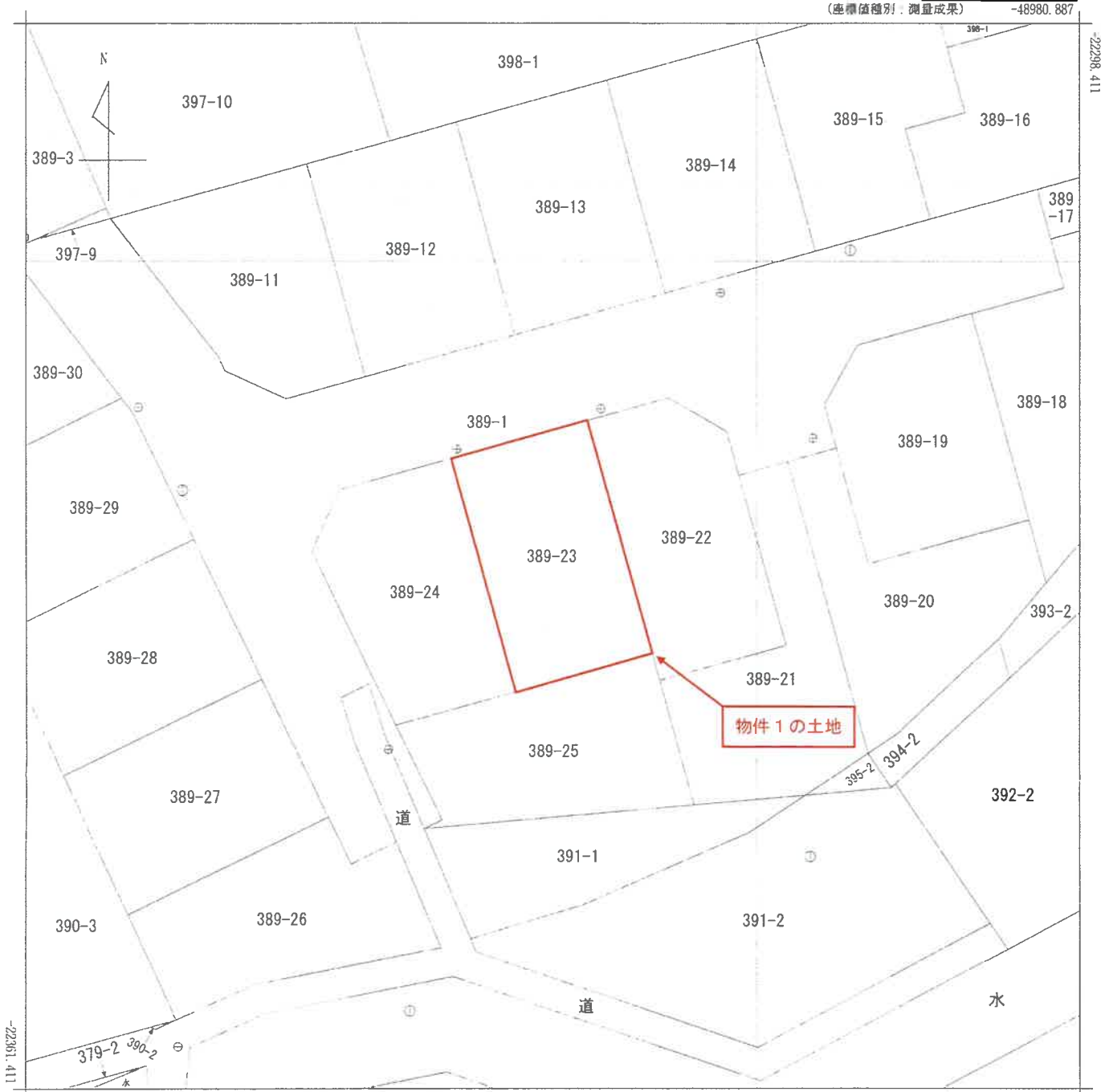
建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製



(座標値種別：測量成果) -48980.887  
(座標値種別：測量成果) -49043.387  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
大門1丁目

|       |              |      |    |           |           |            |              |      |    |     |
|-------|--------------|------|----|-----------|-----------|------------|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在地 青梅市大門一丁目 |      |    |           |           | 地番         | 389番23       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/250        | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類         | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成25年3月10日   |      |    |           | 備付年月日(原図) | 平成26年7月22日 |              | 補記事項 |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月1日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

登記官

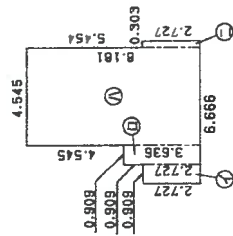
建物図面

家屋番号 389番23

建物の所在 青梅市大門一丁目389番地23

各階平面図

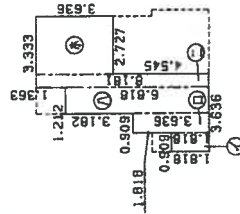
1 階



求積表

|     |                        |           |
|-----|------------------------|-----------|
| a)  | $0.909 \times 2.727 =$ | 2.478843  |
| b)  | $0.909 \times 3.636 =$ | 3.305124  |
| c)  | $4.545 \times 8.181 =$ | 37.182645 |
| d)  | $0.303 \times 2.727 =$ | 0.826281  |
| 合計  |                        | 43.792893 |
| 床面積 |                        | 43.79㎡    |

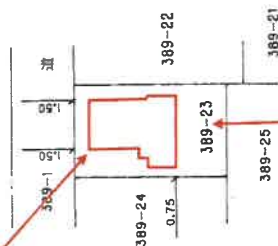
2 階



求積表

|     |                        |           |
|-----|------------------------|-----------|
| a)  | $0.909 \times 1.818 =$ | 1.652562  |
| b)  | $0.909 \times 3.636 =$ | 3.305124  |
| c)  | $1.212 \times 6.818 =$ | 8.267418  |
| d)  | $0.606 \times 8.181 =$ | 4.957869  |
| e)  | $2.727 \times 3.636 =$ | 9.915372  |
| 合計  |                        | 28.094160 |
| 床面積 |                        | 28.09㎡    |

物件 2 の建物



物件 1 の土地

019803

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成11年9月27日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)